

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



CALSSTRAAT 72
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1987
Woonoppervlakte	86 m ²
Overige inpandige ruimte (zolder)	17 m ²
Externe bergruimte (schuur)	6 m ²
Inhoud	364 m ³
Perceel	135 m ²

Bijzonderheden

- Ruime, lichte tussenwoning op fijne locatie op loopafstand van dagelijks voorzieningen zoals een NS-station, supermarkten, eetgelegenheden en sportvoorzieningen;
- De zolder kan officieel niet meegerekend worden in het woonoppervlakte omdat de grootte van het raam volgens de NEN-2580 richtlijnen niet voldoende is. Echter kan deze ruimte met kleine aanpassingen worden omgetoverd tot volwaardige slaapkamer;
- Aluminium schuifpui verbindt de woonkamer met de zonnige achtertuin die door het ontbreken aan directe achterburen in optimale rust en privacy voorziet;
- Zeer kindvriendelijke omgeving met meerdere speelvelden, scholen en kinderopvangcentra & Speeltuin Helmond-West op loopafstand;
- Meubels zijn ter overname!
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Bent u op zoek naar een charmante tussenwoning met alle voorzieningen binnen handbereik? Kijk dan niet verder dan Calsstraat 72 te Helmond. Gelegen te midden van het centrum van Helmond en de karakteristieke dorpskern van Mierlo-Hout voorziet deze woning in alle dagelijks benodigde voorzieningen.

Vraagprijs € 325.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

CALSSTRAAT 72 HELMOND



Bij aankomst parkeert u uw auto in een van de ruimschoots aanwezige parkeervakken. U komt de woning binnen via de nette voortuin. De hal van de woning biedt toegang tot de meterkast en de ruime woonkamer.

Algemeen



**Begane grond
Hal & Entree**



CALSSTRAAT HELMOND

Woonkamer



De L-vormige woonkamer is aan weerszijden voorzien van grote raampartijen. Het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning biedt meer dan genoeg ruimte voor een grote bank. De eethoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat in directe verbinding met de open keuken.

De achterzijde van de woonkamer is voorzien van een aluminium schuifpui die de zonnige achtertuin met de woonkamer verbindt. In de achtertuin is over de breedte van de schuifpui een zonneluifel aanwezig.





CALSSTRAAT 72 HELMOND

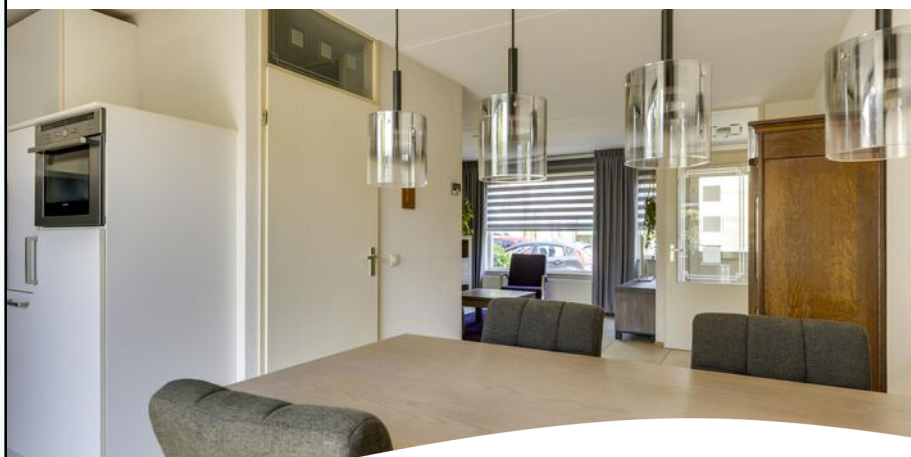




De open keuken is uitgevoerd met zowel boven- als onderkasten in gebroken wit. Het materiaal van het keukenblad is ook gebruikt voor de achterwand wat de keuken een rustige uitstraling geeft. De keuken voorziet een:

- 5-pits gaskookplaat;
- Combimagnetron;
- Hoge koelkast;
- Vaatwasser;
- Afzuigkap;
- Spoelbak.

Keuken







CALSSTRAAT 72 HELMOND

Bijkeuken en portaal



Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar welke ook toegang geeft tot de achtertuin. In de bijkeuken bevindt zich de wasmachine aansluiting. Tevens kunt u deze ruimte gebruiken als verlengde van uw keuken voor bijvoorbeeld een vriezer en extra opbergruimte.

In het midden van de woonkamer bevindt zich een portaal dat naar de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping leidt.



Via de trap in het portaal in de woonkamer bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Eerste verdieping



Slaapkamers



De twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning zijn het grootst. Zo telt de master-bedroom maar liefst ca. 14 m²! Alle slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen die zorgen voor daglichttoetreding.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een groot dakraam. Door de afmetingen ontleen de slaapkamers zich niet alleen voor dat doeleinde, maar zouden ze ook als werkkamer, garderobekamer of speelkamer kunnen fungeren. De mogelijkheden zijn eindeloos.







Badkamer

De badkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd. In de schuine wand bevindt zich een dakraam voor natuurlijke ventilatie. Verder is hier een bad/douche combinatie te vinden alsmede een wastafel en een tweede toilet.



Via de vaste trap op de overloop van de eerste verdieping komt u op de zolder, hier bevindt zich de Remeha combiketel.

Deze zolder wordt momenteel gebruikt als bergzolder, maar kan eenvoudig worden omgebouwd tot een volwaardige slaapkamer van circa 17 vierkante meter. Daarnaast is er de mogelijkheid om onder de schuine dakdelen extra opbergruimte te creëren, waardoor de ruimte optimaal benut kan worden.

Tweede verdieping



Tuin



De achtertuin is georiënteerd richting het westen en geniet derhalve voornamelijk van de middag- en avondzon. Het ontbreken aan directe achterburen zorgt voor optimaal genieten en van rust in uw eigen tuin. Verder is er over de volledige breedte van de schuifpui een luifel aanwezig.

Achter in de tuin vindt u de stenen berging welke voorzien is van meerdere elektra aansluitingen. Via de achtergelegen brandgang kunt u vanuit uw achtertuin de straat bereiken en vice versa.





CALSSTRAAT 72 HELMOND

Situering



Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Plattegrond Begane grond

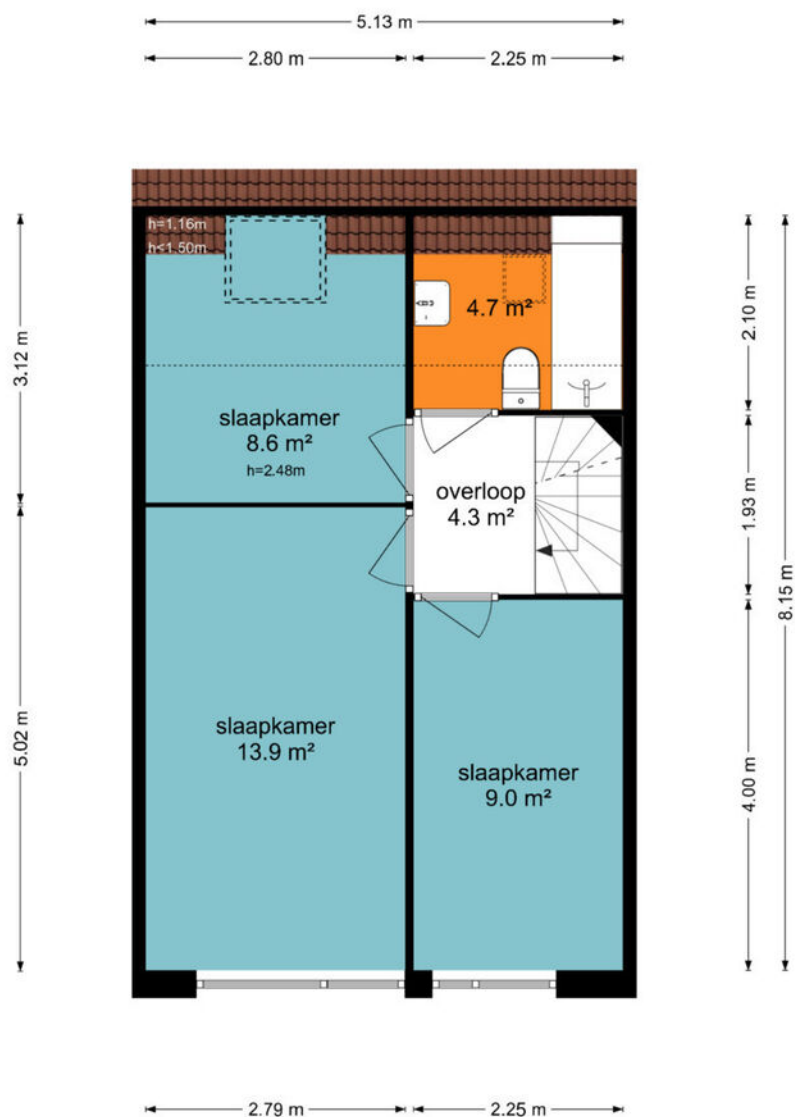
Calsstraat 72 - Helmond
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Eerste verdieping

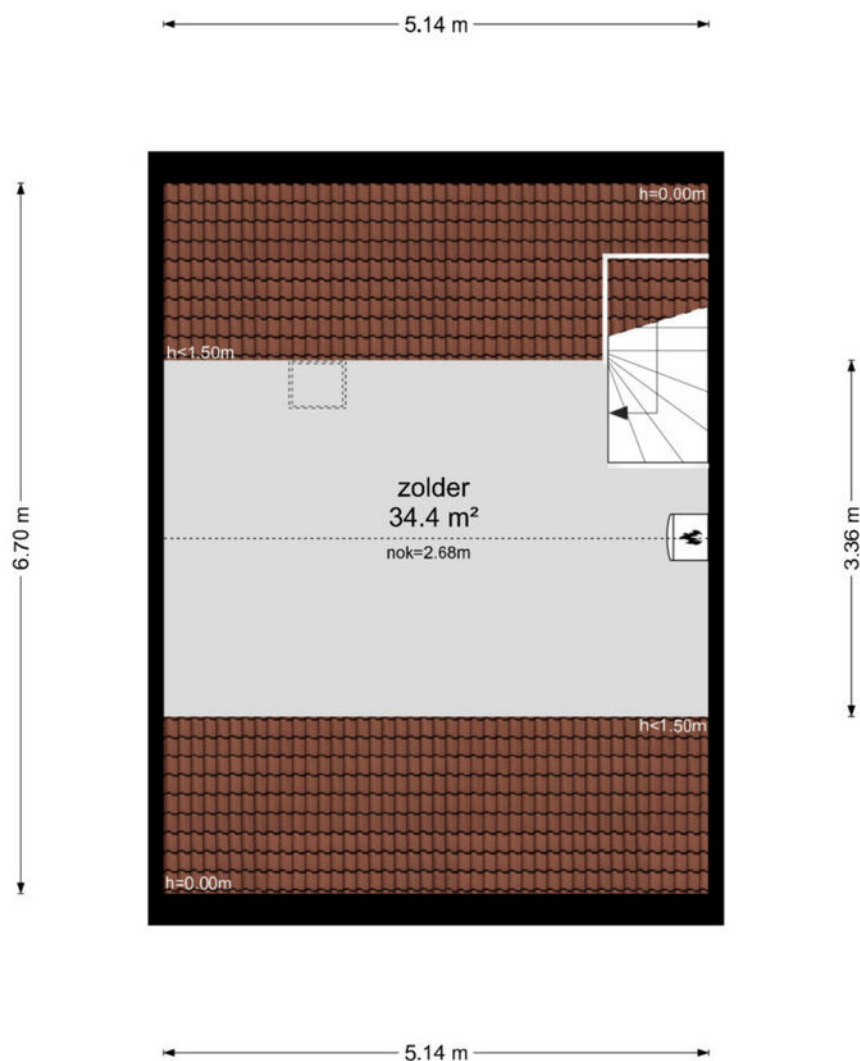
Calsstraat 72 - Helmond Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

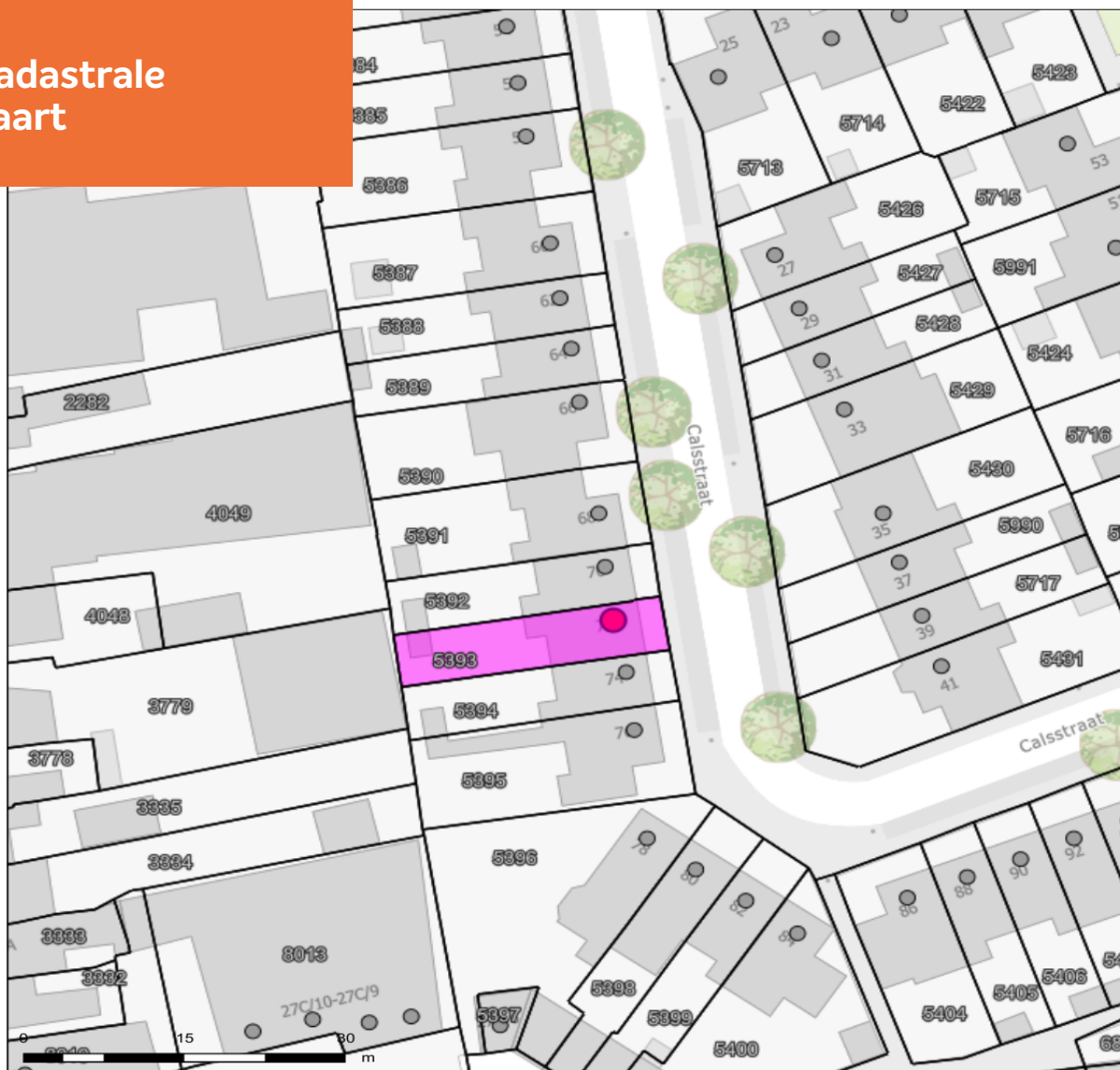
Plattegrond Tweede verdieping

Calsstraat 72 - Helmond Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Calsstraat 72 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 9-7-2025

Schaal: 1: 544



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!



MAKELAARS ADVISEURS

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@heuvel.nl